

Der OTC Reporter

EUROPEAN UNLISTED CAPITAL MARKET

DAS INVESTOR RELATIONS PORTAL FÜR EUROPA

Sehr verehrte Leserinnen und Leser,

Seit der Veröffentlichung des EUROPEAN UNLISTED CAPITAL MARKET, am 01.02.2008, erfolgten über 650 Zugriffe auf die Seite! Dieses Ergebnis hat uns in unseren Erwartungen bzw. Prognosen bestätigt.

Interessant ist, dass die überwiegende Mehrzahl der Zugriffe aus „Übersee“ durch Investoren erfolgte.

In diesem Monat werden wir, über unsere Kanzleien in Wien, Melbourne, Dubai und Partner in Kiew und Roswille, in den jeweilig führenden Wirtschaftspublikationen Annoncen schalten und somit den EUROPEAN UNLISTED CAPITAL MARKET weiter aktiv vermarkten und bewerben.

Darüber hinaus können wir, wie aus den Rückmeldungen zu ersehen ist, feststellen, dass das Konzept des EUROPEAN UNLISTED CAPITAL MARKET aufgegangen ist; es haben sich interessierte Anleger und/oder andere Interessenten direkt bei einigen gelisteten Firmen gemeldet und sind in direkte Verhandlungen getreten.

In diesem Monat ist auch mit ca. 3 Neuregistrierungen zu rechnen welche in Fine Food, Immobilien and Technologiebereich angesiedelt sind. Eine Investment-Gesellschaft aus Liechtenstein wird sich ebenfalls etablieren und eine Risiko -Management Funktion als aktiv Investor übernehmen. Es ist uns auch bereits in diesem Monat gelungen ein neues Finanzierungsmodell mit Tilgungsgarantie mit unseren Versicherungspartnern für unsere Kunden erfolgreich zu erarbeiten und umzusetzen. Wir weisen Sie an dieser Stelle daraufhin, dass sich immer mehr Mittelständler mit dem Thema „IAS-Verordnung der EU“ als Bilanzierungsgrundlage im Sinne ihrer Kapitalmarktfähigkeit zur Kapitalaufnahme von internationalen Investoren in Zukunft befassen müssen. Bitte lesen Sie dazu den nachfolgenden Artikel.

In dieser Ausgabe:

IAS-Verordnung der EU 1 - 2
Was sind IFRS / IAS

Kunst-Scout.com 2
Malerin Monika
Westmayer

Immobilien Projektma- 3
nagement (C-002-SED)

2 neue Projekte für 2008

Schlagzeilen 3

- HSB (A-001-HSB)
- Immobilien mit Potezial)

Energiepass 4
(C-001-VDH)

IAS-Verordnung der EU als Grundlage der Kapitalaufnahme für den Mittelstand

Mit der Umsetzung der sog. IAS-Verordnung der EU in nationales Recht durch Verabschiedung des Bilanzrechtsreformgesetzes (BilReG) im Dezember 2004 wurde für nicht kapitalmarktorientierte Unternehmen das Wahlrecht geschaffen, einen befreienden Konzernabschluss nach IAS/IFRS aufzustellen.

Warum sollten nicht kapitalmarktorientierte mittelständische Unternehmen freiwillig ihre Konzernabschlüsse nach IFRS erstellen? Als ein Hauptargument wird angeführt, dass die IFRS einen besseren Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines Unternehmens geben und daher eine bessere Risikoeinschätzung des Unternehmens ermöglichen. Überdies ist zu erwarten, dass Rating-, Analyse- und Bewertungssysteme sich mittelfristig auf IFRS ausrichten und die entsprechenden Informationen abfragen werden. Als weiterer Grund für eine IFRS-Umstellung seien an dieser Stelle die hiermit verbundenen Vorteile im Bezug auf das Rechnungswesen genannt (Erleichterung der Konsolidierung; Harmonisierung von internem und externem Rechnungswesen).

Bislang hält sich der Mittelstand in Europa mit der Entscheidung die Rechnungslegung auf IFRS umzustellen noch zurück. Gleichwohl zeigen neuere Umfragen und Untersuchungen, dass sich mittelständische Unternehmen zunehmend mit dem Thema IFRS auseinandersetzen.

Die Gründe für das bislang eher zurückhaltende Umstellungsverhalten sind vielfältig. Ein bedeutender Grund ist wohl die Tatsache, dass in der EU IFRS-Konzernabschlüsse bisher lediglich für kapitalmarktorientierte Unternehmen vorgeschrieben sind. **Daraus leiten viele Mittelständler fälschlicherweise ab, dass sie von der Internationalisierung der Rechnungslegung nicht betroffen sein werden. Dieser Irrtum wird besonders deutlich, wenn die Unternehmer Kapital von internationalen Investorengruppen für ihr Wachstum aufnehmen wollen.**

Was sind IFRS / IAS ?

Das Bedürfnis nach internationaler Vergleichbarkeit der Rechnungslegung ist keineswegs neu. Bereits 1973 wurde das International Accounting Standards Committee (IASC) als privatrechtlicher Verein nationaler Verbände von Rechnungslegern und Wirtschaftsprüfern, mit Sitz in London gegründet. Über viele Jahre führte das IASC ein kaum beachtetes Schattendasein, bis die EU im Jahr 2000 beschloss, bei der Fortentwicklung von Rechnungslegungsvorschriften mit dem IASC zusammenzuarbeiten.

Im Jahr 2001 erfolgte eine Umstrukturierung des IASC und die Umbenennung in IASB (International Accounting Standards Board). Sämtliche bis dato vom IASC verabschiedeten International Accounting Standards (IAS) behielten zunächst ihre Gültigkeit und werden nach und nach modifiziert oder vom IASB durch neue Standards ersetzt. Die neuen, vom IASB entwickelten Rechnungslegungsstandards heißen nunmehr International Financial Reporting Standards (IFRS) und werden fortlaufend durchnummeriert. Der erste neue Standard wurde im Juni 2003 vom IASB veröffentlicht. Weitere Standards werden laufend vom IASB verabschiedet. Damit diese gesetzliche Wirkung entfalten, verabschiedet die Europäische Union die Standards in einem so genannten endorsement-Prozess. Eine Überführung in nationales Recht ist nicht erforderlich, da die EU-Direktiven unmittelbar für alle Beitrittsländer der Europäischen Union gelten.

Die wesentlichen Veränderungen, die bei einer Umstellung auf IFRS zu erwarten sind, lassen sich am besten verstehen, wenn man sich den grundlegenden Unterschied in der Zielsetzung zwischen deutschem Bilanzrecht und IFRS verdeutlicht. Das z.B. deutsche Bilanzrecht ist vom Vorsichtsprinzip geprägt. Im Mittelpunkt steht die Kapitalerhaltung und der Schutz der Gläubiger. Bei den IFRS dominiert dagegen die Informationsfunktion für Investoren. Dabei steht als Bild des typischen Investors nicht ein Gesellschaftergeschäftsführer einer mittelständischen GmbH im Vordergrund, sondern vielmehr der anonyme Teilnehmer (z.B. als Aktionär oder Anleihegläubiger) der organisierten Kapitalmärkte. Die wesentliche Anforderung an den Jahresabschluss ist daher die „fair presentation“, die nicht durch Aspekte der Vorsicht und der Risikovorsorge eingeschränkt werden soll.

Die unterschiedlichen Grundprinzipien der Rechnungslegung nach HGB und IFRS haben erhebliche Bilanzierungs- und Bewertungsunterschiede zufolge.

Einige Beispiele:

- Der Goodwill aus Unternehmenserwerben ist nach IFRS zwingend zu aktivieren und nur bei Wertminderung abzuschreiben. Bei einer Aktivierung nach z.B. Deutschen HGB-Handelsgesetzbuch ist eine planmäßige Abschreibung vorgeschrieben.
- Der Ansatz selbst erstellter immaterieller Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens ist nach HGB verboten – nach IFRS besteht unter bestimmten Voraussetzungen Ansatzpflicht (z.B. Entwicklungskosten).
- Die fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten stellen nach IFRS bei vielen Vermögenswerten nicht die Obergrenze der Bewertung dar. Durch die Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert (fair value) kommt es nach IFRS in vielen Fällen zu einer Überschreitung des nach HGB zulässigen Wertes.
- Das Verbot des Ausweises noch nicht realisierter Gewinne gehört zum Allerheiligsten des deutschen Vorsichtsprinzips – bei IFRS ist eine solche vorzeitige Gewinnrealisierung in bestimmten Bereichen (z.B. bei Auftragsfertigung) nicht nur erlaubt, sondern Pflicht, sofern die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.
- Für aktive latente Steuern besteht nach HGB ein Aktivierungswahlrecht – nach IFRS (insbesondere auch auf steuerliche Verlustvorträge) Aktivierungspflicht.
- Nach IFRS sind alle Arten von Aufwandsrückstellungen verboten.

Diese Beispiele zeigen die Tendenz eines höheren Eigenkapitalausweises durch Verhinderung der Bildung von stillen Reserven und durch – gegenüber dem deutschen Handelsrecht – frühere Gewinnrealisierung.

Wer muss nach IFRS / IAS bilanzieren ?

Nach der EU-Verordnung 1606/2002 vom 19. Juli 2002 (sog. IAS-Verordnung) haben kapitalmarktorientierten Unternehmen ab 2005 ihre Konzernabschlüsse nach IFRS zu erstellen.

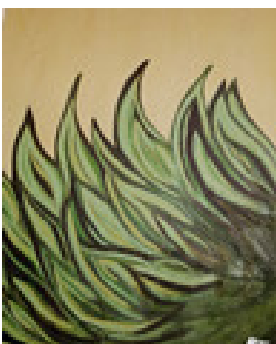
Für bestimmte Unternehmen wurde eine Übergangsfrist bis zu nach dem 31.12.2006 beginnende Geschäftsjahre eingeräumt. Hierbei handelt es sich zum einen um Unternehmen, die vor dem 11. September 2002 begonnen haben, ihren Konzernabschluss auf Basis international anerkannter Rechnungslegungsstandards zu erstellen und deren Wertpapiere zum öffentlichen Handel in einem Drittstaat zugelassen sind (z.B. Anwendung der US-GAAP bei Zulassung der Wertpapiere in den USA). Zum anderen sind Unternehmen, die ausschließlich Schuldpapiere in einem EU-Mitgliedsstaat oder einem Staat innerhalb des EWR emittiert haben, von der Übergangsregelung begünstigt.

Für nicht kapitalmarktorientierte Unternehmen wurde die Möglichkeit geschaffen, einen befreienden Konzernabschluss nach IFRS zu erstellen. Das kann z.B. für solche Unternehmen von Interesse sein, die sich auf den Gang an die Börse vorbereiten oder deren Banken für das Rating /Firmenbewertung einen Abschluss nach IFRS erwarten.

Beim Einzelabschluss eröffnet das BilReG großen Kapitalgesellschaften die Möglichkeit, dass in den Pflichtveröffentlichungen ein IFRS-Einzelabschluss an die Stelle des traditionellen HGB-Abschlusses treten kann. Das Unternehmen wird damit in die Lage versetzt, sich seinen Geschäftspartnern mit einem auf Informationszwecke zugeschnittenen, international "lesbaren" Abschluss zu präsentieren.

Kunst-Scout.com

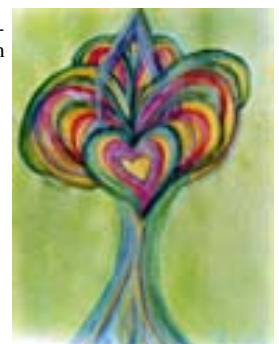
Es konnte die österreichische Malerin **Monika Westmayer** für eine exklusive Ausstellung Ihrer Werke gewonnen werden.



Die überaus erfolgreiche Malerin selbst bietet exklusiv im Portal Qualitätsdrucke auf verschiedenen Materialien und in verschiedenen Größen ihrer Werke einer internationalen Kundschaft zum Kauf an.

Schauen Sie unter :

www.kunst-scout.com



Immobilien Projektmanagement (C-002-SED) - 2 neue Projekte für 2008



Ein Beispiel aus dem Jahr 2007

Einkaufsmarkt in Aschersleben (DE)
Objektvolumen: ca. 1,6 Mio. EURO
Mieter: PLUS
Grundstücksfläche: ca. 5.025 m²
Nutzfläche: ca. 1.160 m²
In Betrieb seit: 2007

Projekt 1

Das **Fachmarktzentrum Chemnitz** umfasst eine Grundstücksfläche von 2'150 m², die sich in 3 Mietflächen mit zusammen 1'220 m² unterteilt. Das Gebäude ist teilunterkellert, wobei sich im Keller 13 Stellplätze so wie das Lager für die Werkstatt befinden. Auf den Freiflächen entstehen weitere 16 Kundenparkplätze und getrennt davon die erforderlichen Flächen für die An- und Abfahrt für die Warenlieferungen.

Baubeginn: 2. Halbjahr 2008

Bauzeit: ca. 7 Monate

Als Mieter der größten Teilfläche konnte bereits jetzt, ein solch namhaften Kunden wie, **KiK** (deutscher Textildiscounter) vertraglich gebunden werden.

Mieter 1: AUTOGLAS (408 m² Mietfläche)

Mieter 2: KiK Textilien und Non-Food GmbH (509 m² Mietfläche)

Mieter 3: Getränkemarkt (303 m² Mietfläche)

Mieteinnahme: ca. 122.691,00 € netto per anno

Es ist geplant, das Objekt nach der Fertigstellung zum mind. **13-fachen** der Jahresmiete an einen Enderwerber zu verkaufen. Entsprechende Anfragen von Enterwerbern bzw. Fonds und Investmentgesellschaften liegen bereits vor.

Benötigtes Eigenkapital für das Projekt

Es wird für die Durchführung des Vorhabens ein Eigenkapitalanteil in Höhe von **485.000,00 €** in Form einer Einlage benötigt.

Die Laufzeit beträgt 10 bis 12 Monate und zur Absicherung erfolgt die Eintragung einer Grundschuld.

Nach Fertigstellung und Verkauf des Objektes erfolgt Rückzahlung der Einlagen mit jeweils einer **10%igen Rendite**.

HSB (A-001-HSB)



Die deutsche Gesellschaft erhält eine neue Struktur als Aktiengesellschaft. Deutschen Rechtes mit internationalen Partnern.

Ziel ist durch eine IFRS/IAS Bilanzierung eine bessere

Grundlage für den geplanten Gang an den freien Kapitalmarkt zu erreichen um, dass nötige Unternehmens – Wachstumspotential voll ausschöpfen zu können. Da sich das Unternehmen in einer sehr Umsatzstarken und Gewinnträchtigen Branche bewegt wird dies zu einer enormen Unternehmenswertsteigerung führen. Mehr über diese Entwicklung erfahren Sie in unserer Ausgabe 3 - im April.

Projekt 2

Das **Fachmarktzentrum Schwarza** umfasst eine Grundstücksfläche von 8'444 m², die sich in 7 Mietflächen mit zusammen 2'901 m² unterteilt. Auf den Freiflächen entstehen 101 Kundenparkplätze und getrennt davon die erforderlichen Flächen für die An- und Abfahrt für die Warenlieferungen.

Baubeginn: 2. Halbjahr 2008

Bauzeit: ca. 7 Monate

Als Mieter der großen Teilflächen wurden bereits jetzt solche namhaften Kunden wie **ALDI** (deutsche Lebensmitteleinzelhandelskette), **KiK** (deutscher Textildiscounter), **Schlecker** (deutsche Drogerie- & Einzelhandelskette) und **FREI AG** (aktive Reha-Systeme) vertraglich gebunden.

Mieter 1: ALDI Einkauf GmbH & Co. oHG (1'065 m² Mietfläche)

Mieter 2: KiK Textilien und Non-Food GmbH (599 m² Mietfläche)

Mieter 3: Getränkemarkt (429 m² Mietfläche)

Mieter 4: Bäcker/Fleischer (134 m² Mietfläche)

Mieter 5: Frisör (86 m² Mietfläche)

Mieter 6: Schlecker (324 m² Mietfläche)

Mieter 7: FREI AG (264 m² Mietfläche)

Mieteinnahme: ca. 284'160,00 € netto per anno

Es ist geplant, das Objekt nach der Fertigstellung zum mind. **13-fachen** der Jahresmiete an einen Enderwerber zu verkaufen. Entsprechende Anfragen von Enterwerbern bzw. Fonds und Investmentgesellschaften liegen bereits vor.

Benötigtes Eigenkapital für das Projekt

Es wird für die Durchführung des Vorhabens ein Eigenkapitalanteil in Höhe von **950.000,00 €** in Form einer Einlage benötigt.

Die Laufzeit beträgt 10 bis 12 Monate und zur Absicherung erfolgt die Eintragung einer Grundschuld.

Nach Fertigstellung und Verkauf des Objektes erfolgt Rückzahlung der

Immobilien mit Potenz(ial)

Eine österreichische Spezialimmobilien Aktiengesellschaft befindet sich in der Registrierungsphase.

Die äußert renditestarken Objekte, welche die Gesellschaft teils im Bestand nimmt und teils entwickelt, sind ideale Investitionsobjekte für Anleger die langfristig gesicherte Renditen erzielen möchten.



Immobilien Investment mit Potenz™

Schlagzeilen

Energiepass (C-001-VDH)

Unsere Gesellschaft hat über 30 jährige Erfahrung im Wohnungs- und Industriebau. Diese ermöglicht es die Gebäude richtig einschätzen und bewerten zu können.

plausibilisiert und geprüft. Somit sind Sie mit uns auf der sicheren Seite und genießen volle Rechtssicherheit. Das Thema Datenschutz wird bei uns groß geschrieben. Alle Gebäudedaten die Sie uns übersenden, werden 14 Tage nach Auftragsabwicklung unwiderruflich gelöscht.

men möchten, müssen Sie einen Energieausweis vorlegen.

Ab wann muss ich den Energieausweis vorlegen?

Seit 2002 ist der Energieausweis bei Neubauten bereits Pflicht. Bei Wohngebäuden bis Baujahr 1965 werden Energieausweise ab dem 01.07.2008 verpflichtend, für alle anderen Wohngebäude ab dem 01.01.2009. Für Nichtwohngebäude ist der Energieausweis ab dem 01.07.2009 Pflicht.

Wahlfreiheit?

Völlige Wahlfreiheit zwischen beiden Varianten hat der Gebäudeeigentümer in der Übergangsfrist bis 01.10.2008. Unabhängig von Gebäudegröße und Baujahr kann bis Ende September 2008 für jedes Gebäude ein Verbrauchsbasierender Energieausweis erstellt werden.

Gültigkeitszeitraum des Energieausweises?

Energieausweise sind 10 Jahre gültig. Wer in der Zwischenzeit sein Gebäude energetisch saniert, wird sich allerdings schon vor Ablauf der 10 Jahre einen neuen Energieausweis ausstellen lassen, um die Vorteile gegenüber Käufern und Mietern auch nachweisen zu können.

Energieausweis?

Energieausweise geben Kaufinteressenten und künftigen Mietern objektive Informationen über den Energieverbrauch pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr eines Gebäudes, ähnlich wie wir es schon von dem Durchschnittsverbrauch von Autos kennen. Gebäude mit schlechtem Energiekennwert sollen so erkennbar gemacht werden, um den Eigentümer zu energetischen Modernisierungen zu motivieren.

Wer benötigt einen Energieausweis?

Jeder Kauf- oder Mietinteressent für eine Wohnimmobilie hat seit neuem das Recht auf Vorlage eines gültigen Energieausweises durch den Verkäufer oder Vermieter. Für Neubauten muss wie bisher auch, ebenfalls ein Energieausweis erstellt werden. Wenn Sie staatliche Fördermittel zur energetischen Sanierung bekom-



Unsere Energieausweise werden selbstverständlich nach den strengen Normen der Energieeinsparverordnung (EnEV) erstellt. Jeder Auftrag der bei uns eingeht, wird

Nächste Ausgabe im April



Impressum:

EUROPEAN UNLISTED CAPITAL MARKET
ein Investor Relations Portal für Europa der
Kanzlei Ulf Brosowski & Partner

Rue d'Or 9
CH - 1700 Freiburg
Schweiz

Telefon: +41 26 5341959
Fax: +41 26 534 3683
E-Mail: info@eucm.eu
WEB: www.eucm.eu